

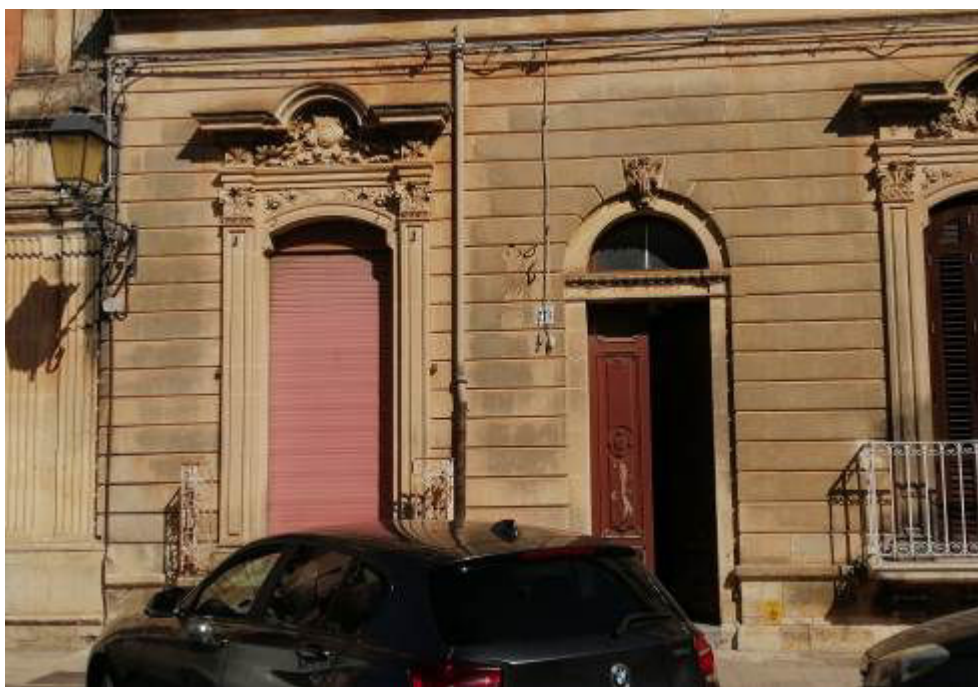
oggetto

Relazione tecnico-estimativa relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato di una unità immobiliare in Canicattini Bagni (SR), via Vittorio Emanuele III, 278 identificata al NCEU foglio 17 particella 7271 categoria catastale C/1.

Richiedente: Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata. Sede secondaria di Reggio Calabria (ANBSC)

Atto esecutivo prot. n. 288005 del 17/08/2020

Richiesta di prestazione n° 6638 del 26/01/2022



Ubicazione bene: Comune di Canicattini Bagni (SR), Via Vittorio Emanuele III, 278

Relazione tecnico-estimativa relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato di una unità immobiliare in Canicattini Bagni (SR), via Vittorio Emanuele III, 278 identificata al NCEU foglio 17 particella 7271 categoria catastale C/1.

INDICE

PREMESSA.....	3
PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE.....	5
1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE	5
1.2 CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE IN STIMA.....	6
1.3 CARATTERISTICHE DEL BENE IN STIMA.....	8
1.4 DATI CATASTALI.....	10
1.5 CONSISTENZA E SUPERFICIE CATASTALE	10
PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE	12
2.1 POSIZIONE URBANISTICO-EDILIZIA	12
2.2 LOCAZIONI, SERVITÙ ED ALTRI DIRITTI REALI	14
PARTE III - PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	17
3.1 SCOPO DELLA STIMA.....	17
3.2 CRITERI DI STIMA E METODOLOGIE ESTIMATIVE.....	17
3.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	18
3.3.1 IL MERCATO IMMOBILIARE REGIONALE	22
3.3.2 IL MERCATO IMMOBILIARE PROVINCIALE E COMUNALE.....	24
3.3.3 INDAGINI DI MERCATO SPECIFICHE.....	26
3.4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	27
3.4.1 INDAGINE DI MERCATO E COSTITUZIONE DEL CAMPIONE.....	29
3.4.2 ESAME DELLE CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI "COMPARABLES"	33
3.4.3 TEST DI AMMISSIBILITÀ.....	36
3.4.4 REDAZIONE DELLA "TABELLA DEI DATI"	39
3.4.5 PREZZI IMPLICITI	39
3.4.6 SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI	41
3.5 VALUTAZIONE.....	43
CONCLUSIONI	44
ALLEGATI.....	46
1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DA SOPRALLUOGO	46
2. TABELLA A – IMMOBILI IN COMPARAZIONE.....	55
3. TABELLA B – TEST DI AMMISSIBILITÀ.....	56
4. TABELLA C E D – DATI E PREZZI IMPLICITI	57
5. TABELLA E – VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA.....	58

PREMESSA

L’Agenzia Nazionale per l’amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata (ANBSC, nel seguito anche solo “Committente”) ha sottoscritto con l’Agenzia delle Entrate – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare l’Atto esecutivo (prot. n. 288005 del 17/08/2020) per attività di valutazione immobiliare tecnico-estimativa. In data 26/01/2022 perveniva a questo Ufficio la richiesta di prestazione n. 6638 dall’ANBSC – sede secondaria di Reggio Calabria con la “*Richiesta relazione di stima del valore di mercato per il bene in questione in cui siano anche evidenziate eventuali criticità di natura tecnico-urbanistica connesse alla prevista vendita*” di un immobile sito in Canicattini Bagni (SR), via Vittorio Emanuele III, 278, con categoria catastale C/1. In data 04/02/2022, previa acquisizione della disponibilità del coadiutore del Committente, è stata inviata la nota prot. n. 10072 del 04/02/2022 per la convocazione del sopralluogo da svolgersi sui luoghi in data 17/02/2022.

L’immobile in stima risulta così intestato in catasto:

MAZZA Ivana nata a SIRACUSA il 18/06/1969, C.F. MZZVNI69H58I754L, Proprietà per 1/1.

La valutazione del compendio immobiliare richiesta sarà effettuata con riferimento all’attualità. La stima consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato ed è stata richiesta ai fini della vendita del bene. Preso atto della richiesta avanzata, considerata la destinazione e le potenzialità d’uso del bene in valutazione in relazione alle esigenze del mercato immobiliare locale, sono stati eseguiti gli accertamenti tecnici, esperite le opportune indagini di mercato sui parametri estimativi da prendere a riferimento ed acquisite le necessarie informazioni di carattere tecnico-economico utili alla valutazione e si è proceduto alla redazione della perizia estimale che nel seguito si espone in dettaglio.

La valutazione è stata eseguita con sopralluogo esterno e interno, espletato in data 17/02/2022 dal Tecnico incaricato da questo Ufficio alla presenza del coadiutore del Committente al fine di avere sufficiente cognizione dei luoghi e delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni oggetto di valutazione (v. Allegato – Documentazione fotografica da sopralluogo). Contestualmente è stata fatta la ricognizione dei comparabili assunti per la redazione della

presente valutazione mediante sopralluogo esterno per le cui caratteristiche si è fatto comunque riferimento ai dati disponibili in banca dati (planimetrie, visure catastali, atto di compravendita, ecc.) e ad opportune eventuali ulteriori indagini mediante gli strumenti a disposizione dell'ufficio (SIT, Street View, ecc.).

PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è ubicato in Canicattini Bagni (SR), Via Vittorio Emanuele III, 278, nella zona centrale del Comune di Canicattini Bagni.

Canicattini Bagni è un comune italiano di 6.598 abitanti del libero consorzio comunale di Siracusa.



Si trova in provincia di Siracusa e dista 23 km dalla città di Siracusa e 58 km dalla città di Ragusa. Sorge in una zona collinare, dove il punto più basso si trova a 230 metri s.l.m, e il punto più alto a 476 metri. I comuni più vicini risultano essere Floridia e Palazzolo Acreide, entrambi in provincia di Siracusa. La città presenta una pianta a forma di "Griglia" che si estende più in lungo che in largo, dove tutte le vie sono parallele tra loro, fatta eccezione per il quartiere "Pizzumuru" il quale, essendo stata la prima zona costruita del paese, presenta delle vie irregolari. Negli ultimi anni molte strutture di Canicattini hanno subito modifiche e ristrutturazioni dando al paese un aspetto molto più moderno rispetto al passato.

Il suo nome deriva dall'arabo *Ayn-at-tin* (sorgente del fango), l'appositivo "Bagni" non indica la presenza di terme, ma l'appartenenza del territorio ai marchesi Daniele, signori del feudo di Bagni ("i Vagni" in dialetto locale). La contrada Bagni, prossima al percorso dell'antica via Acrense, è comunque caratterizzata dalla presenza di necropoli ellenistiche, antiche cisterne e vasche. L'archeologo Santino Alessandro Cugno, autore di uno studio sui siti archeologici delle campagne acrensi e netine, ha recentemente ipotizzato che la denominazione dell'ex feudo Bagni potrebbe evocare l'esistenza di antiche strutture termali collegate ad una stazione di sosta, ubicata esattamente a metà del cammino per Akrai (39 km circa in totale), in una posizione strategica lungo l'antica via Selinuntina dove si può ragionevolmente supporre l'esistenza di una fermata intermedia.

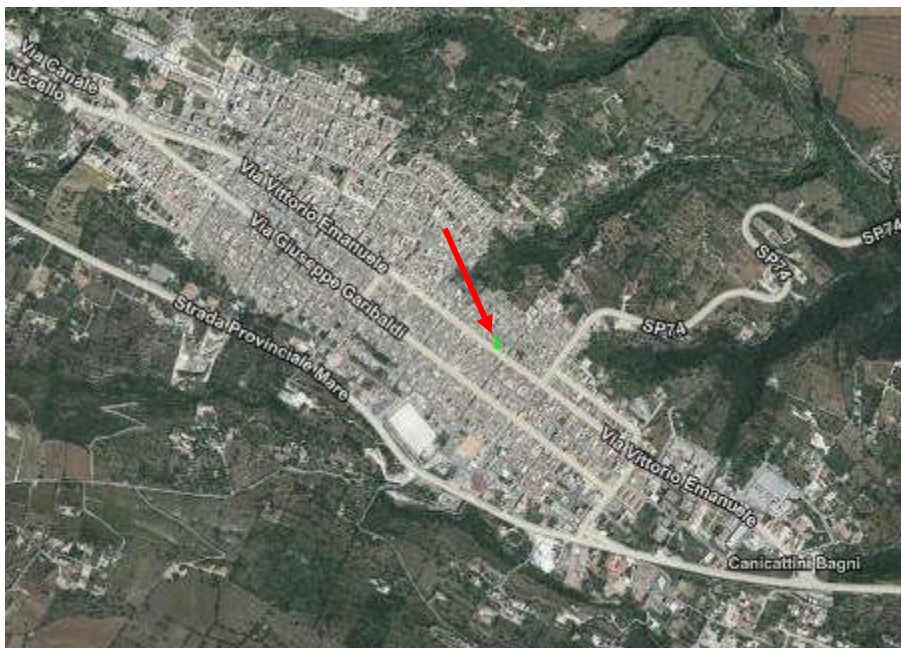
Secondo gli esperti di beni culturali Ray Bondin e Santino Alessandro Cugno, il territorio di Canicattini è «uno dei tanti esempi di "paesaggio culturale"

secondo la definizione elaborata dal Comitato per il Patrimonio dell'umanità dell'UNESCO, cioè un'area geografica che in modo peculiare “rappresenta l'opera combinata della natura e dell'uomo”, nella quale il patrimonio culturale non è confinato solo nel ristretto ambito urbano ma anche nei suoi spazi rurali e in essa natura e cultura si incontrano e si intrecciano per formare un complesso storico, artistico e paesaggistico molto particolare e variegato».

Le attività economiche principali sono l'agricoltura, l'allevamento e l'artigianato. I prodotti prevalentemente coltivati sono: i cereali, gli ortaggi, le carrube, le olive, le mandorle e i foraggi. Particolarmente caratteristici sono i manufatti in marmo. Gli allevamenti presenti sono quelli di bovini, ovini e suini.

1.2 CARATTERISTICHE DI ZONA E DEL FABBRICATO

L'immobile oggetto della presente valutazione è ubicato in via Vittorio Emanuele III, 278, nell'area centrale del Comune di Canicattini Bagni, in zona densamente urbanizzata.



Inquadramento su ortofoto

La zona in cui ricade l'immobile si caratterizza come centro storico del Comune ed è costituita da fabbricati edificati per lo più negli anni '50. La tipologia edilizia più diffusa è quella residenziale prevalentemente costituita

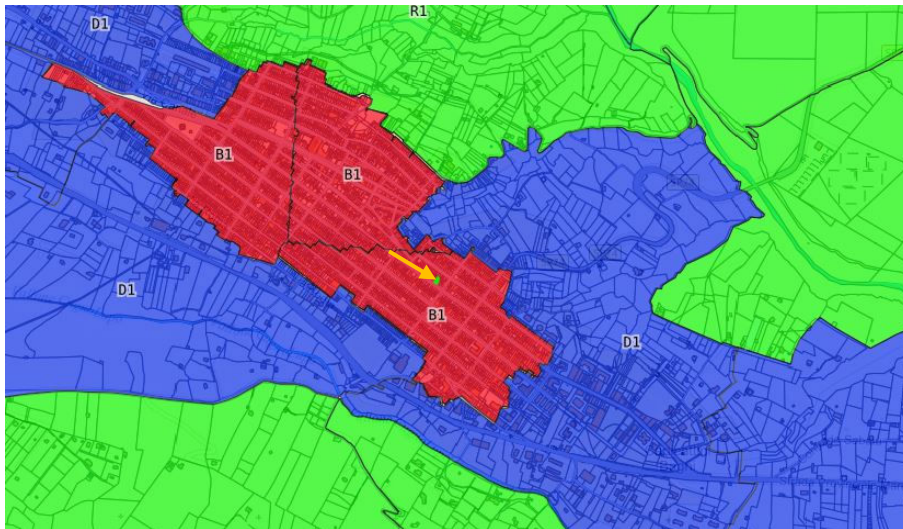
da abitazioni economiche. Si rileva altresì la presenza di alcune attività di tipo commerciale, marginalmente uffici, ecc.



Inquadramento di dettaglio su ortofoto

L'oggetto della presente valutazione è costituito da un singolo fabbricato con un'unica unità immobiliare.

Detta unità immobiliare in esame, secondo la perimetrazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) edito da questa Agenzia, ricade nella zona OMI "B1", fascia centrale denominata "Vie XX Settembre - R. Elena - Vittorio Emanuele - Mons. La Vecchia - Cavour - Masaniello - Umberto I - P.ssa Iolanda". Trattasi di zona centrale, porzione sud-est del territorio comunale, caratterizzata da edifici mediamente a due piani, a destinazione prevalentemente residenziale, edificata per la maggior parte negli anni '50.



Inquadramento zona OMI

L'unità immobiliare ha accesso dalla via Vittorio Emanuele III, al civico 278. Detta via è a senso unico e una porzione della sede stradale è destinata a parcheggio/sosta delle auto. Complessivamente la zona è urbanizzata e ha un'ottima accessibilità.

1.3 CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE IN STIMA

Il bene oggetto della presente relazione tecnico-estimativa è una unità immobiliare identificata al catasto fabbricati del Comune di Canicattini Bagni al foglio 17 particella 7271, categoria catastale C/1, classe 5. L'immobile è costituito da un piccolo ingresso da cui si accede ad un ampio locale comunicante con un altro vano. I due ampi vani sono comunicanti con un disimpegno da cui si accede al cortile esterno. Da detto cortile si accede al piano terra al servizio igienico, costituito da bagno e antibagno, e, tramite una scala, al piano primo dove si trovano il terrazzo e un altro vano.

La particella 7271 confina a sud ovest con la via Vittorio Emanuele III, a sud est con la particella 6750 (abitazione di tipo economico), a nord est con la particella 5866 (abitazione di tipo popolare con garage) e a nord ovest con la particella 5865 (abitazione di tipo economico).

Il fabbricato è costituito da due elevazioni fuori terra.

L'immobile, in base alle risultanze del sopralluogo, come è possibile vedere nella documentazione fotografica, appare in forte stato di degrado a causa dell'abbandono in cui versa da ormai diversi anni. Lo stato di degrado dell'immobile ha determinato danni anche alle unità immobiliari confinanti

che, in base a quanto riferito dal Committente, dovranno essere ripristinate dopo aver eseguito gli idonei interventi di eliminazione delle cause di degrado, risanamento e ripristino dell'unità in valutazione. In particolare, gli infissi risultano evidentemente ammalorati. L'accesso principale è costituito da una porta in legno in avanzato stato di degrado e che si apre solo parzialmente. Anche gli infissi esterni sono in pessime condizioni (assenza di vetri, legno ammalorato, ecc.), per cui andrebbe eseguita una sostituzione totale. All'interno del locale sono presenti evidenti fenomeni di infiltrazione con conseguente deterioramento delle finiture. Complessivamente, finiture e impianti appaiono degradati e non a norma. L'assenza di chiusure ha determinato anche l'occupazione dei locali da parte di numerosi volatili con conseguente ingente presenza di escrementi. La struttura non sembrerebbe essere compromessa dal degrado sopraccitato. Dal sopralluogo è emersa altresì la non completa corrispondenza dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali per il piano terra e una sostanziale difformità al primo piano. In particolare, sono presenti difformità nella distribuzione degli spazi interni al piano terra; nella planimetria catastale del piano primo, invece, in atti è rappresentato in parte il terrazzo e in parte una copertura a falde ma nella realtà esiste una porzione di corpo di fabbrica che occupa una parte di detto terrazzo e che non risulta dichiarata in catasto. Verificate tali difformità, di cui sarà data notizia all'Ufficio Provinciale – Territorio di Siracusa per gli adempimenti di competenza, si invita la parte a regolarizzare la situazione catastale con la presentazione della planimetria aggiornata coerentemente con lo stato di fatto.

Il Committente ha fornito un computo metrico estimativo dei lavori necessari all'eliminazione delle infiltrazioni e dello stato di degrado dell'unità in esame oltre che la quantificazione degli oneri da sostenere per ripristinare una casa adiacente soggetta a danneggiamenti per lo stato di abbandono in cui versa l'immobile in valutazione. Tale computo metrico, tuttavia, non riguarda il ripristino delle finiture e degli impianti, poiché nelle voci sono indicati: opere provvisoriale, rifacimento tetto, lavori interni cortile e riparazione danni casa adiacente per un totale pari a 18.288,36 €.

Il compendio oggetto di stima risulta allo stato attuale libero.

1.4 DATI CATASTALI

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è censita in catasto fabbricati con i seguenti dati:

Foglio	Particella	Sub	Categ.	Classe	Consistenza [m ²]	Sup. catastale [m ²]	Rendita [€]
17	7271	-	C/1	5	62,00	82,00	1.453,72

La suddetta unità immobiliare, come riportato in premessa, è attualmente intestata in catasto come di seguito riportato:

MAZZA Ivana nata a SIRACUSA il 18/06/1969, C.F. MZZVNI69H58I754L, Proprietà per 1/1.

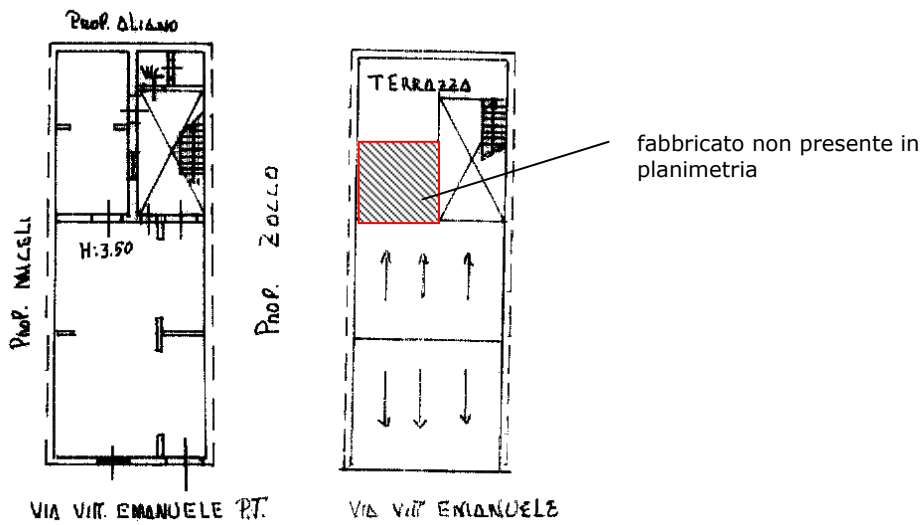
1.5 CONSISTENZA E SUPERFICIE CATASTALE

Come riportato nella tabella sono presenti sia la consistenza dell'unità immobiliare, pari a 62,00 m², sia la superficie catastale, pari a 82,00 m². Dal sopralluogo è emersa l'esistenza di un vano sito al piano primo al livello del terrazzo non rappresentato nella planimetria catastale. Tale vano ha superficie pari a circa 10,00 m². Ai fini del calcolo della superficie catastale complessiva si considera detta superficie ragguagliata al 50% oltre all'intera superficie dell'unità dichiarata in catasto (ragguagliata al 100%)

Superficie catastale calcolata ai sensi del DPR 138/98:

- p.lla 7172 da planimetria catastale: 82,00 m², coefficiente di ragguaglio 1,00 = 82,00 m² × 1,00 = 82,00 m²;
- vano presente al piano primo: 10,00 m², coefficiente di ragguaglio 0,50 = 10,00 m² × 0,50 = 5,00 m².

La superficie catastale da assumere alla base dei conteggi estimali sarà pertanto pari a $S = 82,00 \text{ m}^2 + 5,00 \text{ m}^2 = 87,00 \text{ m}^2$.



Planimetria catastale, fg. 17 p.lla 7271

PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

2.1 POSIZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Il fabbricato, in base a quanto rilevato mediante colloqui informali con i tecnici del Comune, è stato fabbricato in data antecedente il 1942 e, pertanto, non era necessario alcun titolo edilizio abilitativo.

Il fabbricato, che coincide con l'unità immobiliare in valutazione, è stato inizialmente censito in catasto con destinazione di abitazione. In particolare, dalla visura storica si evince che questo era censito in catasto come A/3 di classe 1. Successivamente, come da documentazione fornita dal Committente, in data 30/09/1997, con istanza prot. n. 11119, è stata presentata al preposto Ufficio Tecnico Comunale – Servizio Urbanistica del Comune di Canicattini Bagni un'autorizzazione di agibilità per il fabbricato adibito a sala giochi, rilasciata in data 10/11/1997 previa verifica di tutta la documentazione propedeutica al rilascio stesso. In data 06/11/1997 è stata effettuata la variazione della destinazione d'uso in catasto e, da allora, l'unità immobiliare non ha subito altre variazioni.

Lo strumento Urbanistico vigente nel Comune di Canicattini Bagni è il Piano Regolatore Generale adottato a seguito di rielaborazione parziale con deliberazione di C.C. n. 53 del 30/06/1993.

Da informazioni assunte per le vie brevi dall'Ufficio Tecnico del Comune di Canicattini Bagni "L'immobile ricade in zona A (centro storico) del P.R.G. approvato con D.A. 179/DRU del 10/03/1995 con il quale è stato approvato il P.R.G. e il relativo Regolamento Edilizio del Comune di Canicattini Bagni e nello specifico ricade nell'isolato "G3" del Piano Particolareggiato, giusta delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 27/01/2006 e n. 25 del 20/07/2010; inoltre il prospetto è vincolato ed è oggetto solamente di ristrutturazione edilizia. Le norme tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato, relativo alla ristrutturazione edilizia, prevedono le seguenti prescrizioni:

- Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono i lavori e le opere aventi caratteri di sistematicità e volti alla trasformazione degli organismi edilizi in altri, in tutto o in parte diversi dai precedenti.

Essi quindi interessano principalmente le relazioni costruttive, strutturali tipologiche e formali intercorrenti tra gli elementi costitutivi dell'organismo

edilizio e sono riconoscibili non per la loro entità, bensì per il loro rilevante contenuto innovativo e modificatorio, nei confronti dei suddetti rapporti.

Poiché la norma attribuisce le opere alla categoria in oggetto, in base ai risultati innovativi che determinano in quanto "insieme sistematico", ricadono in questa categoria anche singoli interventi di carattere conservativo, qualora inseriti in quadro complessivo volto alla trasformazione edilizia e tipologica dell'edificio, siano dipendenti o connessi alle innovazioni introdotte.

La finalità degli interventi comprende il ripristino o la sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi di impianto. Termine elementi si riferisce a parti tipologiche, funzionali e strutturali riconoscibili e complessi; conseguentemente anche il contenuto della relativa operazione acquista estensione ed incisività adeguate all'oggetto cui si applica."

In base a quanto indicato nell'art. 13 delle Norme tecniche di attuazione: "La zona A è costituita da quelle parti del territorio comunale comprendenti agglomerati di antica formazione che rivestono carattere storico, artistico o particolare pregio ambientale ovvero da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possano considerarsi parti integranti degli agglomerati stessi.

L'attività edilizia all'interno di tale zona dovrà essere normata attraverso un piano Particolareggiato da redigere con l'osservanza dell'art. 55 della L.R. n. 71 /1978 e/o un Piano di recupero anche limitatamente a singoli quartieri.

Nelle more della redazione degli strumenti urbanistici di cui al precedente comma sono consentiti gli interventi previsti alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. n. 71/1978 (con esclusione delle demolizioni), previo parere positivo della Soprintendenza ai Monumenti, mentre restano inediti tutti gli spazi liberi anche di pertinenza ai singoli edifici.

Per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zona e fondiaria non debbono superare quelle preesistenti computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico - artistico: per le eventuali nuove costruzioni ammesse la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso i 5 mc/mq.

Per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di

sovrastruzture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture; per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico."

Per quanto riguarda la regolarità/conformità tecnico-urbanistica in ogni caso sarà onere della parte venditrice provvedere a verificarne l'esistenza.

Da indagini assunte presso gli Uffici competenti è emerso che esiste una modesta potenzialità edificatoria residua che comunque¹ si ritiene non incida sulla valutazione economica complessiva del bene.

Non sono stati forniti dal Committente documenti relativi alla presenza di certificazioni di conformità degli impianti, attestati di prestazione energetica, ecc.

2.2 LOCAZIONI, SERVITÙ ED ALTRI DIRITTI REALI

Dalle ispezioni condotte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Siracusa è emersa la presenza delle seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 05/11/2007 - Registro Particolare 16755 Registro Generale 26412 - Pubblico ufficiale GERVASI SALVATORE MARIA Repertorio 236947/11806 del 24/10/2007 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 29/11/2011 - Registro Particolare 16921 Registro Generale 22786 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 41/2010 del 19/11/2011 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO EX ART 2 TER LEGGE 575/1965

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1924 del 04/07/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI).

Con riferimento alla formalità n. 2 in elenco, trattandosi di trascrizione pregiudizievole, si riporta un estratto della nota di trascrizione:

¹ considerate le caratteristiche costruttive del bene, la sua collocazione e le prescrizioni presenti in zona A

Nota di trascrizione

Registro generale n. 22786
 Registro particolare n. 16921 Presentazione n. 118 del 29/11/2011

Sezione A - Generalità
Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	41/2010
Data	19/11/2011	Codice fiscale	800 034 70897
Pubblico ufficiale	TRIBUNALE DI SIRACUSA		
Sede	SIRACUSA (SR)		

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
 Descrizione 700 DECRETO DI SEQUESTRO EX ART 2 TER LEGGE 575/1965
 Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C
 Richiedente STUDIO LEGALE AVV.TI ANTONINO
 E MARCO SPADARO
 Indirizzo VIA ANDORRA N 5 96100 SIRACUSA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 3 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili
Unità negoziale n. 1

Immobile n. 9			
Comune	B603 - CANICATTINI BAGNI (SR)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 20	Particella	238 Subalterno -
Natura	C1 - NEGOZI E BOTTEGHE	Consistenza	-
Indirizzo	VIA VITTORIO EMANUELE III		N. civico 278

Sezione C - Soggetti
A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
 Denominazione o ragione sociale ERARIO DELLO STATO
 Sede ROMA (RM)
 Codice fiscale 80415740580
 - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome MAZZA Nome IVANA
Nata il 18/06/1969 a SIRACUSA (SR)
Sesso F Codice fiscale MZZ VNI 69H58 I754 L
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità: Nota di trascrizione Numero di registro particolare 16921 del 29/11/2011

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 04/07/2014 Servizio di P.I. di SIRACUSA
Registro particolare n. 1924 Registro generale n. 10587
Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DEI BENI

Dalla documentazione fornita dal Committente non si rilevano ulteriori obblighi contrattuali nei confronti di Terzi né pesi, oneri servitù e gravami di qualsiasi genere e natura. Non si rileva altresì la presenza di contratti di locazione in essere.

PARTE III - PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.1 SCOPO DELLA STIMA

Il quesito estimale posto consiste nell'individuazione di quel particolare aspetto economico attribuibile al bene oggetto di stima, descritto nella Parte I del presente elaborato, che comunemente nella dottrina e nella prassi estimativa s'identifica con il suo "*più probabile valore venale di mercato*", cioè la misura del valore, afferente il bene, che avrebbe maggiore probabilità di costituire il punto d'incontro tra domanda ed offerta in una libera contrattazione tra una pluralità di ordinari operatori economici del mercato specifico e, quindi, a conclusione positiva della specifica trattativa, costituirne il "*prezzo*" di alienazione al fine di esprimere un parere di congruità sul prezzo richiesto per la vendita dalla parte proprietaria.

In particolare, nel caso in questione, lo scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile sito in Canicattini Bagni, via Vittorio Emanuele III, n. 278, identificato in Catasto fabbricati al foglio 17 particella 7271, ai fini dell'alienazione del bene.

3.2 CRITERI DI STIMA E METODOLOGIE ESTIMATIVE

La determinazione di detto valore va eseguita tenendo conto dell'aspetto economico da considerare in relazione alla finalità che promuove la stima.

Dall'individuazione dell'aspetto economico dipende la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale.

Nella realtà, per quanto siano molteplici e varie le situazioni per le quali è richiesta la stima di un bene, la metodologia estimativa riconduce tali situazioni, a tre approcci:

- l'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale), che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio del costo (approccio di tipo tecnico), che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo (costo di costruzione, di trasformazione, ecc.);
- l'approccio finanziario (o reddituale), cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene

immobile sono essenzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, deterministici, probabilistici);
- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, sono basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento. Il procedimento indiretto conduce alla stima del bene non attraverso un confronto diretto con il segmento di mercato di interesse - come quello delle compravendite di beni simili - bensì indirettamente, ad esempio attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene, o ancora ponendo in relazione grandezze economiche differenti da quella in stima (reddito e saggio di capitalizzazione) attribuibili al bene per la stima del suo valore di mercato.

3.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Ai fini della ricerca del valore di mercato degli immobili in oggetto, è stato analizzato l'andamento del mercato immobiliare e sono state valutate inoltre le potenzialità economiche e commerciali del bene d'interesse.

Per la stima in oggetto è presente una tipologia di unità immobiliare: negozio (sala giochi), destinazione commerciale. Al fine di descrivere la dinamicità del segmento di mercato di questa tipologia è necessario riferirsi alle pubblicazioni sul mercato "non residenziale" che riescono a restituire l'immagine dell'economia con riferimento all'intero mercato nazionale.

Pertanto si è fatto ricorso ai dati pubblicati dall'Ufficio Studi della Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare di questa Agenzia (Rapporti immobiliari annuali e Note trimestrali) ed ai dati raccolti per l'OMI tenuto dallo scrivente Ufficio.

E' necessario premettere che le unità immobiliari con destinazione commerciale considerate nel Rapporto Immobiliare 2021 riguardano le categorie catastali C/1 (negozi) e C/3 (laboratori).

Nelle Statistiche del III Trimestre 2021, pubblicate il 02/12/2021 a cura della Direzione Centrale SEOMI per immobili non residenziali, si evidenzia che, a livello nazionale, il settore terziario-commerciale, considerato nel suo complesso, era già nel 2020 ritornato in campo positivo, in termini tendenziali, con un primo incremento dei volumi di compravendita nel terzo trimestre (+5,5%), quando si era attenuato l'impatto delle politiche di contenimento stabilite dal governo per fronteggiare l'emergenza sanitaria. Nel terzo trimestre 2021, l'incremento dei volumi compravenduti rimane sostenuto, traducendosi in tassi di crescita elevati sia rispetto al 2020 (+26,9%), sia, soprattutto, rispetto al 2019 (+33,7%), a conferma di una dinamica piuttosto solida.

L'espansione di questo segmento di mercato, se analizzata dal punto di vista territoriale (Tabella 1), mostra al Nord tassi superiori alla media, sostanzialmente nella media al Centro (soprattutto nel confronto con il 2019) e inferiori al dato nazionale nelle Isole e, in maniera più rilevante, al Sud.

Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua settore TCO, capoluoghi e non capoluoghi

Area	III 2019	III 2020	III 2021	Var % NTN III 21/III 20	Var % NTN III 21/III 19
Capoluoghi	1.937	1.824	2.172	19,1%	12,1%
Non capoluoghi	5.077	5.549	7.531	35,7%	48,3%
Nord Ovest	7.015	7.373	9.703	31,6%	38,3%
Capoluoghi	1.304	1.066	1.438	34,9%	10,3%
Non capoluoghi	3.085	3.396	4.650	36,9%	50,7%
Nord Est	4.389	4.462	6.088	36,4%	38,7%
Capoluoghi	1.907	1.595	2.142	34,3%	12,3%
Non capoluoghi	2.903	3.180	4.217	32,6%	45,2%
Centro	4.810	4.775	6.359	33,2%	32,2%
Capoluoghi	895	954	1.091	14,4%	21,9%
Non capoluoghi	3.720	4.303	4.665	8,4%	25,4%
Sud	4.615	5.256	5.756	9,5%	24,7%
Capoluoghi	626	613	782	27,5%	25,0%
Non capoluoghi	1.529	1.741	2.039	17,2%	33,4%
Isole	2.155	2.354	2.821	19,8%	30,9%
Capoluoghi	6.669	6.052	7.625	26,0%	14,3%
Non capoluoghi	16.315	18.169	23.102	27,2%	41,6%
Italia	22.984	24.221	30.727	26,9%	33,7%

L'analisi è stata disaggregata nei quattro segmenti nei quali è stato suddiviso il settore terziario-commerciale: uffici e studi privati, negozi e laboratori, depositi commerciali e autorimesse e un quarto comprensivo di edifici commerciali, alberghi e pensioni, istituti di credito ed uffici pubblici (categorie catastali rispettivamente D/8, D/2, D/5 e B/4). Questa disaggregazione, la cui distribuzione i termini di NTN è riportata in Tabella 2, consente di mostrare come la forte tendenza espansiva del settore abbia riguardato soprattutto Depositi commerciali e autorimesse.

Area	Uffici e studi privati	Negozi e laboratori	Depositi commerciali e autorimesse	B/4, D/2, D/5, D/8	Totale TCO
Nord Ovest	839	2.382	5.999	483	9.703
Nord Est	609	1.427	3.727	325	6.088
Centro	512	1.845	3.712	290	6.359
Sud	328	1.538	3.720	170	5.756
Isole	151	721	1.825	125	2.821
Italia	2.439	7.913	18.982	1.394	30.727
Nord Ovest	8,6%	24,5%	61,8%	5,0%	100,0%
Nord Est	10,0%	23,4%	61,2%	5,3%	100,0%
Centro	8,0%	29,0%	58,4%	4,6%	100,0%
Sud	5,7%	26,7%	64,6%	3,0%	100,0%
Isole	5,4%	25,5%	64,7%	4,4%	100,0%
Italia	7,9%	25,8%	61,8%	4,5%	100,0%

Tabella 2: NTN III trimestre 2021 e distribuzione percentuale per tipologie TCO (terziario – commerciale)

In Tabella 3 viene approfondita la seconda delle tipologie citate, Negozi e laboratori, per la quale le variazioni dell'NTN, rispetto al III trimestre 2021, registrano aumenti pari a +22,7% con riferimento al 2020 e +15,8% con riferimento al 2019. In termini di distribuzione territoriale la dinamica appare abbastanza omogenea, con la parziale eccezione del Sud, che presenta, soprattutto nel confronto con il 2020, un tasso, seppur positivo (+6,4%) sensibilmente inferiore al dato nazionale. Più contenute, ma di segno analogo rispetto a quanto visto nella tipologia precedente, le variazioni in termini di superficie media compravenduta, che risulta in crescita se confrontata con il 2020 (+3,7 m²), ma ancora in calo se confrontata con il 2019 (-2,4 m²).

Area	NTN	Var % NTN III 21/III 20	Var % NTN III 21/III 19	STN m ²	Var % STN III 21/III 20	Var % NTN III 21/III 19	STN media m ²	Diff. III 21/III 20 STN media m ²	Diff. III 21/III 19 STN media m ²
Nord Ovest	2.382	21,4%	15,6%	333.214	33,1%	20,3%	139,9	12,3	5,5
Nord Est	1.427	28,7%	17,5%	201.348	32,6%	24,2%	141,1	4,1	7,6
Centro	1.845	34,8%	15,4%	214.795	23,9%	-1,8%	116,4	-10,3	-20,4
Sud	1.538	6,4%	11,6%	147.478	9,1%	5,8%	95,9	2,3	-5,3
Isole	721	28,0%	23,9%	71.838	31,4%	28,9%	99,7	2,6	3,8
Italia	7.913	22,7%	15,8%	968.674	26,6%	13,6%	122,4	3,7	-2,4

Tabella 3: NTN, STN totale e media e relative variazioni per area – Negozi e laboratori

L'analisi della distribuzione dello stock per capoluoghi e comuni non capoluogo evidenzia che lo stock immobiliare dei negozi si concentra per meno di un terzo nelle città capoluogo e per più di due terzi nei comuni minori; la concentrazione nei capoluoghi risulta in realtà maggiore al Centro

(oltre 40%), mentre è sensibilmente al di sotto della media nel meridione (22,1%).

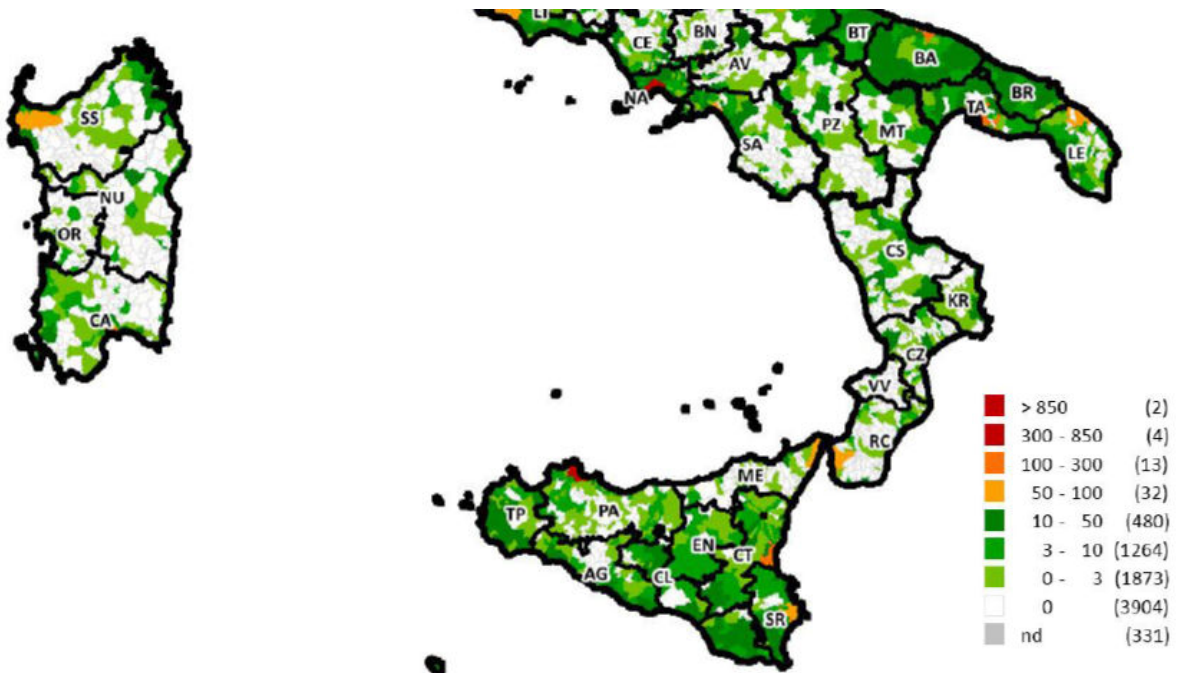
3.3.1 IL MERCATO IMMOBILIARE REGIONALE

Per quanto riguarda il territorio regionale, con riferimento al “Rapporto Immobiliare” 2021, pubblicato il 27 maggio 2021 (periodo di riferimento 2020), relativo ai negozi, per la Regione Sicilia si riscontra una sostanziale decrescita del numero di transazioni normalizzate registrate nel 2020, con una variazione pari a -14,8% rispetto al 2019.

Anche in termini di intensità del mercato, parametro misurato dall’IMI, si rispecchia quanto descritto a proposito dei volumi scambiati. Il suo valore assoluto, nella disaggregazione regionale, consente di “pesare” i singoli mercati, facendo registrare per la Sicilia circa il 6,6% del mercato nazionale (in termini di NTN).

Area	Regione	NTN 2020	Var. % NTN 2020/19	Quota % NTN Italia	IMI 2020	Diff IMI 2020/19
Isole	Sardegna	538	-20,2%	2,0%	0,73%	-0,19
	Sicilia	1.776	-14,8%	6,6%	0,84%	-0,15
	Isole	2.314	-16,1%	8,6%	0,82%	-0,16

Tabella 4: NTN, IMI e variazione annua per regione e per area geografica – negozi



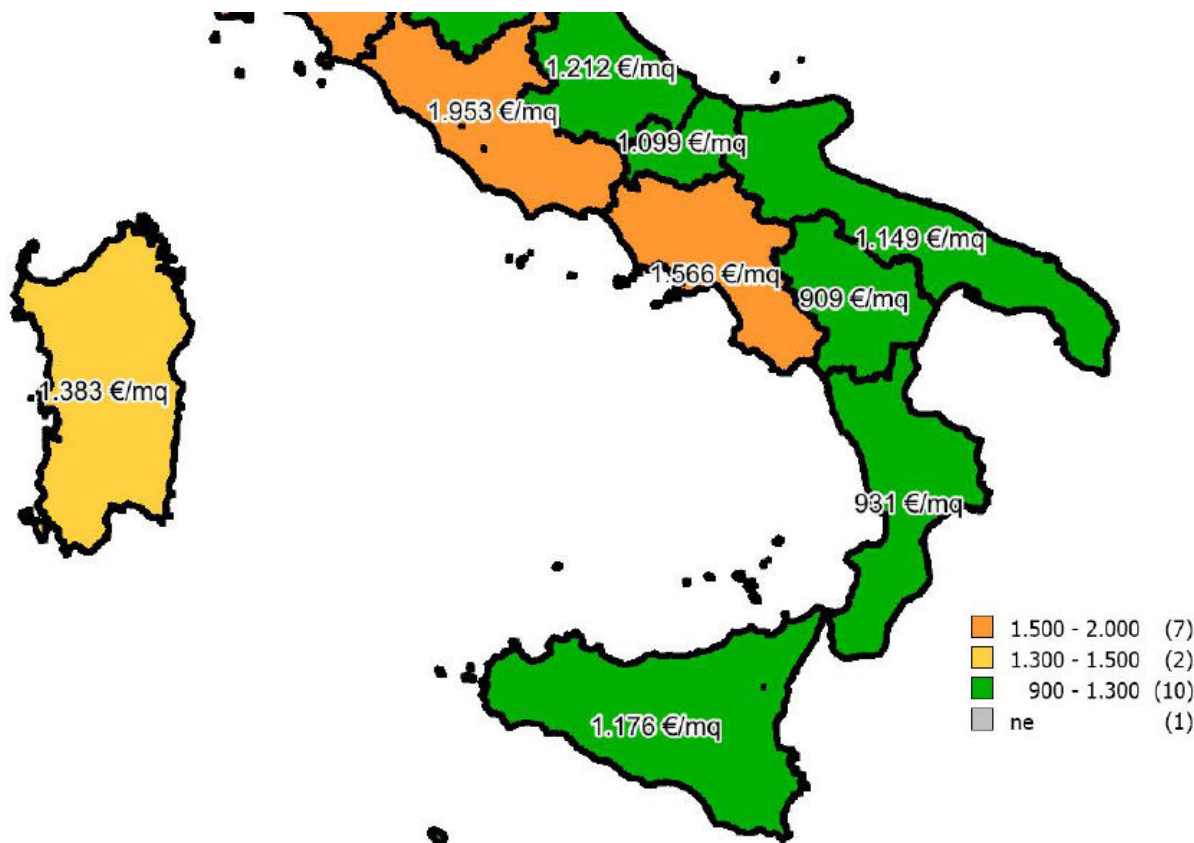
Mappa distribuzione NTN 2020 nei comuni italiani – negozi

Sulla base della quotazione media di riferimento nazionale per la tipologia negozi, pari a 1.482,00 €/m², è stato calcolato l'indice territoriale delle quotazioni, per area e per regione, che evidenzia di quanto il livello delle quotazioni medie per la tipologia si discosti, nelle diverse aggregazioni territoriali, dalla quotazione media nazionale. Ne risulta la fotografia di un'Italia territorialmente definita: il Centro, con un indice territoriale di 112,1, supera in modo significativo il dato medio nazionale, il Nord (sia a Est, 106,5, sia a Ovest, 108) poco al di sopra, mentre Sud e Isole sono ampiamente al di sotto con un indice rispettivamente pari a 86,3 e 83.

Con riferimento alla Sicilia, si registra un valore medio delle quotazioni di compravendita pari a 1.176,00 €/m², con un trend in diminuzione.

Area	Regione	Quotazione media Negozi 2020 (€/m ²)	Var % quotazione 2020/19	Indice territoriale
Isole	Sardegna	1.383	-0,7%	93,3
	Sicilia	1.176	-2,2%	79,3
	Isole	1.230	-1,8%	83,0
	Media nazionale	1.482	-2,7%	100,0

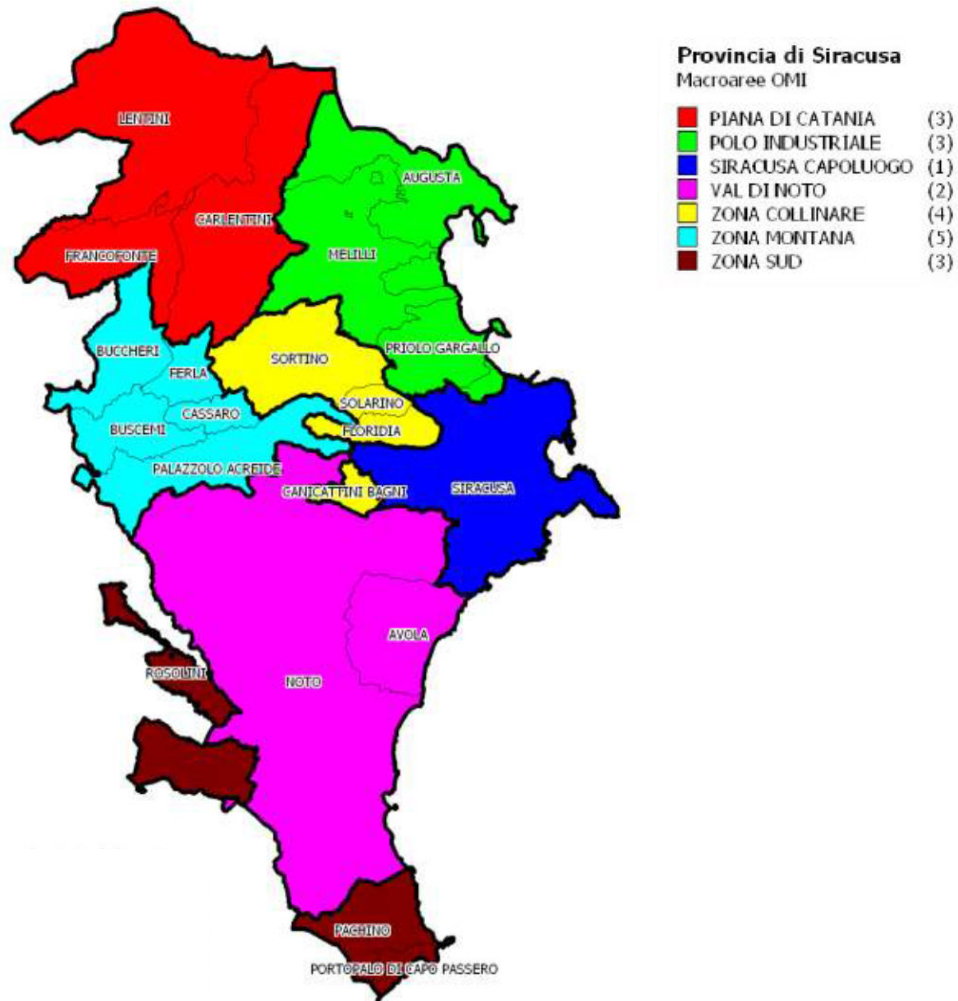
Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione focus sulle Isole – negozi



Mapa delle quotazioni medie regionali 2020 – negozi

3.3.2 IL MERCATO IMMOBILIARE PROVINCIALE E COMUNALE

Entrando nel dettaglio per la provincia di Siracusa, non disponendo di dati statistici di dettaglio sul mercato dei negozi, si fa riferimento al mercato residenziale, per il quale sono disponibili i dati riportati nelle Statistiche Provinciali contenute nel documento Statistiche Regionali, pubblicato il 3 giugno 2021 con riferimento al 2020, pubblicate a cura della Direzione Centrale Servizi Estimativi e OMI al fine di valutare la dinamicità del mercato locale. Il mercato immobiliare della provincia di Siracusa appare in generale in regressione in termini di transazioni e di quotazioni, come si evince anche dalle *Statistiche Regionali* del Mercato Immobiliare Residenziale relativamente alla macro area di pertinenza (*Siracusa capoluogo*) relative all'anno 2020 e pubblicate dall'Agenzia delle Entrate il 03 giugno 2021. Tali dati sono evidentemente influenzati dalla recente pandemia da Covid-19 e dal conseguente lockdown registrato in Italia nel I semestre 2020. A partire dal 2021 il mercato immobiliare si è parzialmente ripreso facendo registrare significativi aumenti percentuali rispetto all'anno precedente.



Nelle tabelle seguenti, tratte dalle *Statistiche Regionali 2021*, sono riportati alcuni indicatori sul mercato immobiliare residenziale relativi all'anno 2020.

Macroaree provinciali	NTN 2020	NTN Variazione % 2020/19	IMI 2020	Differenza IMI 2020/19	Quota NTN 2020 per macroarea
PIANA DI CATANIA	309	-14,1%	0,9%	-0,15	10,0%
POLO INDUSTRIALE	581	8,1%	1,5%	0,10	18,9%
VAL DI NOTO	490	-17,4%	1,3%	-0,29	15,9%
ZONA COLLINARE	221	-8,8%	0,9%	-0,09	7,2%
ZONA MONTANA	110	-11,3%	0,9%	-0,11	3,6%
ZONA SUD	245	9,4%	0,9%	0,07	8,0%
SIRACUSA CAPOLUOGO	1.120	-16,5%	1,7%	-0,34	36,4%
PROVINCIA DI SIRACUSA	3.076	-10,1%	1,3%	-0,15	100,0%

NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Var % 2020/19
PIANA DI CATANIA	653	-0,9%
POLO INDUSTRIALE	768	0,3%
VAL DI NOTO	759	-0,9%
ZONA COLLINARE	637	0,2%
ZONA MONTANA	576	0,0%
ZONA SUD	647	-0,1%
SIRACUSA CAPOLUOGO	975	-0,5%
PROVINCIA DI SIRACUSA	770	-0,4%

Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Per *NTN* s'intende il Numero di Transazioni Normalizzate. Rappresenta il numero di transazioni normalizzate rispetto alla quota di proprietà compravenduta, avvenute in un determinato periodo di tempo.

Mentre per *IMI* s'intende l'intensità del mercato immobiliare. Consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare residenziale presente in un determinato territorio.

Il Comune di Canicattini Bagni appartiene alla macroarea denominata "zona collinare", per la quale si registra una variazione dell'NTN al 2020 rispetto al 2019 in diminuzione pari al -8,8%. Per il primo semestre 2021, si registra, rispetto allo stesso semestre del 2020 un incremento² dell'NTN pari a +70,2% con un numero di transazioni normalizzate pari a 140.

Per i negozi nella zona OMI B1 del Comune di Canicattini Bagni, alla data del 9 marzo 2022, con riferimento quindi al primo trimestre 2022, si registra un NTN pari a 1,5. Le quotazioni OMI, che si riferiscono all'ultimo semestre validato, secondo semestre 2021, rientrano nell'intervallo compreso tra 750,00 €/m² e 1.250,00 €/m² per la posizione commerciale normale e tra 900,00 €/m² e 1.400,00 €/m² per la posizione ottima.

3.3.3 INDAGINI DI MERCATO SPECIFICHE

Al fine di acquisire i necessari valori di mercato di altri beni simili da porre a confronto con i beni oggetto di stima, è stata effettuata un'approfondita ricerca presso il locale Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, riferita ad atti di compravendita di negozi localizzati sul territorio comunale. Dal punto di vista catastale, la zona in cui si trova il bene in

² Si ricorda l'effetto del lockdown per la pandemia da Covid-19

valutazione registra la presenza di numerose unità immobiliari censite nella categoria catastale C/1 (negozi e botteghe). Nella realtà, le attività commerciali aperte e attive sono in numero inferiore rispetto a quelle censite in catasto, sicuramente complice la crisi economica più o meno recente. Questa circostanza evidentemente comporta anche la sostanziale assenza di compravendite nel settore commerciale.

Poiché si opera in un mercato molto poco dinamico per le compravendite, il periodo temporale di ricerca degli atti è stato esteso dall'epoca di riferimento della stima (attualità, I semestre 2022) ai tre anni antecedenti la stessa e sono stati considerati anche i fogli di mappa e le zone OMI limitrofi a quello in cui si trova il bene in valutazione al fine di ricercare un campione rappresentativo da confrontare con l'immobile da stimare. Dall'indagine condotta è stato reperito un numero (n. 2) insufficiente di atti di trasferimento di diritti relativi a unità immobiliari, di cui uno solo simile a quelle oggetto di valutazione e, pertanto, l'indagine è stata estesa alla Macroarea Provinciale, con particolare riferimento al Comune di Floridia, maggiormente dinamico per le compravendite nel settore commerciale. All'interno della macroarea provinciale si è riscontrata una sufficiente dinamicità nel segmento di mercato che consente l'applicazione del metodo di stima diretto.

3.4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Al fine di dare risposta al quesito estimale si ricorre al criterio di stima del "valore di mercato" implementato con procedimento diretto sintetico-comparativo.

In particolare, nel caso di specie, si è scelto di utilizzare, un procedimento comparativo di natura empirica, derivato dall'M.C.A. (Market Comparison Approach).

Quest'ultimo è un procedimento comparativo pluriparametrico, basato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere riguardato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Per la stima dell'immobile in valutazione si considera un intervallo temporale di 3 anni antecedenti la data di valutazione, all'attualità, per l'individuazione di unità immobiliari da paragonare ai fini dell'applicazione del metodo diretto.

Per il Comune di Canicattini Bagni è stato verificato che non sono presenti un numero sufficiente di atti di compravendita per il settore commerciale e, pertanto, come descritto al paragrafo 3.3.3, l'area di indagine è stata estesa alla Macroarea Provinciale "Zona collinare" con particolare riferimento al Comune di Floridia. Nonostante la sostanziale stazionarietà del mercato è stato possibile, con questa estensione, reperire un sufficiente numero di atti di immobili (*comparables*) con caratteristiche confrontabili con il *subject* sopra indicato per la corretta applicazione del procedimento di valutazione "M.C.A.". In particolare, si tratta di immobili a destinazione ordinaria commerciale.

L'applicazione dell'M.C.A. prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

L' M.C.A. prevede le seguenti fasi:

- a) Analisi del mercato per la rilevazione dei dati economici recenti relativi ad immobili (*comparables*) appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare (*subject*). L'indagine di mercato per la costituzione del campione di riferimento è rivolta a:
 - dati storici, ivi compresi i prezzi di mercato periziati da quest'Agenzia ai fini di vendita;
 - recenti offerte di vendita pubblicate da siti internet, quotidiani ed agenzie immobiliari;
 - valori di mercato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) edito da quest'Agenzia.
- b) Individuazione delle caratteristiche differenziali – generali e specifiche degli immobili venduti od offerti, assunti come riferimento (*comparables*), rispetto all'immobile o agli immobili oggetto di valutazione (*subject*).
- c) Test di ammissibilità dei *comparables*, inteso come verifica della loro sufficiente omogeneità rispetto al *subject*, in relazione alle caratteristiche generali (natura del dato, classe di superficie e localizzazione), rispetto a un range di ammissibilità individuato a partire dall'intervallo di valori O.M.I. registrato nella zona in cui ricade il *subject*, per immobili tipologicamente analoghi, nel semestre più

prossimo al momento della stima, allargato in funzione della diversa appetibilità commerciale (ottima, normale e scadente).

- d) Redazione della tabella dei dati nella quale tradurre in punteggi e quantità le caratteristiche specifiche dei *comparables* ammissibili e del *subject*.
- e) Stima dei prezzi impliciti delle caratteristiche dei *comparables* ammissibili, intesi come misura della quantità di prezzo che l'acquirente ordinario, per acquistare un'unità, è disponibile a versare in più per ciascuna caratteristica; in altre parole, ciascun prezzo implicito esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa.
- f) Determinazione del valore di mercato richiesto, attraverso:
- la stima – mediante i prezzi impliciti – dei valori di mercato dei *comparables* "corretti", variando le loro caratteristiche per renderle analoghe a quelle del *subject*;
 - il calcolo del valore medio corretto;
 - il calcolo dello scostamento percentuale dei singoli valori corretti dal valore medio;
 - la eliminazione dei *comparables* che presentano uno scostamento dalla media maggiore del 10%;
 - la stima del prezzo del *subject* per conciliazione dei valori corretti superstiti, ritenuti attendibili.

Di seguito si sviluppa il procedimento descritto.

3.4.1 Indagine di mercato e costituzione del campione

L'indagine di mercato è stata condotta con riferimento ad unità immobiliari comprese nella stessa tipologia edilizia di quella oggetto di stima, ovvero negozi. In particolare, la ricerca è stata indirizzata verso unità immobiliari ubicate all'interno dello stesso Comune in cui ricade il *subject*. Non avendo rilevato la presenza di un numero sufficiente di atti di compravendita la ricerca è stata estesa alla Macroarea Provinciale di appartenenza (Zona Collinare). Ciò al fine di assemblare un campione idoneo ai fini dell'applicazione del procedimento estimale prima esposto.

Il *subject* ricade nella zona O.M.I. OMI "B1", fascia centrale denominata "Vie XX Settembre – R. Elena – Vittorio Emanuele – Mons. La Vecchia – Cavour –

Masaniello – Umberto I – P.ssa Iolanda”.

Il campione selezionato è costituito da unità immobiliari oggetto di atti di compravendita³ stipulati in epoca prossima (entro i tre anni antecedenti) a quella di stima, riportanti prezzi unitari che possono ritenersi attendibili in esito alle indagini di mercato all’uopo esperite.

Ciò premesso, si riportano in tabella i dati salienti degli immobili assunti a riferimento, costituenti il campione assemblato, raccolti in esito alle ricerche effettuate. Detto campione è costituito da unità immobiliari confrontabili con quella oggetto di stima ed ubicate all’interno della stessa Macroarea Provinciale.

Dalla consultazione dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare – 2° semestre del 2021, ultimo semestre validato - si rileva che per la tipologia edilizia “negozi”, con riferimento alla zona “B1” in cui si trova il *subject*, sono riportati i seguenti valori unitari di mercato:

$$V_{\min} = \text{€}/\text{m}^2 \text{ 750,00};$$

$$V_{\max} = \text{€}/\text{m}^2 \text{ 1.250,00}.$$

Si evidenzia che detti valori medi sono riferiti ad una unità immobiliare considerata in “normale” posizione commerciale.

Beni di confronto (comparables) selezionati

Comparabile C_a

Fonte:	Compravendita		
Estremi dell'atto:	Notaio dott. Francesco Di Filippo, rep. 8418/7225		
Prezzo (€):	80.000,00		
Data dell'atto:	28/07/2021		
Comune:	Canicattini Bagni		
Zona OMI:	B1		
Indirizzo	Toponimo	Via Vittorio Emanuele III	
	Numero civico	282	
Dati catastali	Sezione	-	
	Foglio	17	
	Particella	5868	
	Subalterno	-	
	Categoria	C/1	
Descrizione ed ulteriori informazioni:	L'unità è destinata a bar. Nell'atto viene compravenduta la quota di un mezzo della proprietà, essendo già l'altra metà della quota in capo all'acquirente. Il corrispettivo indicato per la quota di metà della proprietà indicato nell'atto è pari a 40.000,00 €. Considerata la situazione della proprietà e le caratteristiche dell'unità immobiliare è verosimile immaginare che la quota che sarebbe stata corrisposta per l'intera		

³ visionati mediante la consultazione della banca dati del Servizio di pubblicità immobiliare.

	proprietà sia pari al doppio di quella indicata nell'atto di compravendita, ovvero pari a 80.000,00 €. L'unità immobiliare si trova nelle immediate vicinanze a quella in valutazione. Ha accesso sulla Via Vittorio Emanuele, 282 ed è costituito al piano terra (H=3,30 m) da un unico ambiente di ingresso, indicato in planimetria come sala bar, un locale sul retro (laboratorio) e due bagni con antibagno. Al piano primo (H=3,00 m) è presente una sala gioco e un terrazzino. In base a quanto indicato nell'atto di compravendita le opere di costruzione dell'unità immobiliare sono state iniziate in data anteriore al 1 settembre 1967. Successivamente l'immobile è stato oggetto di interventi edilizi di natura straordinaria in assenza di provvedimento autoritativo onde, previa presentazione della relativa istanza, è stata rilasciata dal Comune di Canicattini Bagni, in data 12/12/1990, la concessione edilizia in sanatoria n. 166. Complessivamente l'unità ha superficie catastale, calcolata ai sensi del DPR 138/98, pari a 94,00 m ² . Considerata la collocazione nel contesto urbano si ritiene l'appetibilità commerciale elevata.
--	--

Comparabile C_b

Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto:	Notaio dott. Egidio Santangelo, rep. 88019/29922	
Prezzo (€):	57.500,00	
Data dell'atto:	24/10/2019	
Comune:	Floridia	
Zona OMI:	B1	
Indirizzo	Toponimo	Via Quattro Novembre
	Numero civico	62
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	25
	Particella	5216
	Subalterno	1
	Categoria	C/1
Descrizione ed ulteriori informazioni:	L'unità immobiliare, ad uso commerciale, è composta da due locali, accessorio e cortile a piano terra (H=3,56 m) e da due locali, disimpegno ed accessorio a primo piano (H=2,91 m), con terrazza di copertura a secondo piano. In base a quanto indicato nell'atto di compravendita l'immobile in oggetto è stato realizzato previe licenze edilizie n. 2827 del 7 maggio 1976 pratica n.9 e n. 4748 del 6 luglio 1977 pratica n.3, è stato dichiarato abitabile sin dal 20 luglio 1977 e non ha poi subito interventi che avrebbero richiesto il rilascio di titoli abilitativi edilizi.	

Comparabile C_c

Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto:	Notaio avv. Sofio Rio, rep. 26720/17660	
Prezzo (€):	100.000,00	
Data dell'atto:	14/05/2021	
Comune:	Floridia	
Zona OMI:	B1	
Indirizzo	Toponimo	Piazza Umberto I
	Numero civico	18
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	27
	Particella	225
	Subalterno	1
	Categoria	C/1
Descrizione ed ulteriori informazioni:	Trattasi di locale commerciale posto a piano terra (H=3,80 m), adibito a bar con retrostante laboratorio e servizi igienici. In base a quanto dichiarato nell'atto di compravendita, la costruzione dell'immobile oggetto del presente atto è stata iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967;	

	successivamente lo stesso immobile è stato oggetto di interventi edilizi realizzati in assenza di qualsivoglia licenza o concessione edilizia, ma che per lo stesso è stata presentata istanza di concessione in sanatoria in data 21 aprile 1986, prot. n. 5685 ed è già stata rilasciata da parte del Comune di Floridia la Concessione in Sanatoria n. 2 del 10 maggio 1991; detto immobile è stato ulteriormente oggetto di modifiche interne per le quali è stata presentata CILA al Comune di Floridia in data 19 dicembre 2020 protocollo n. 19122020154857726 non contestata; per il predetto immobile l'agibilità è stata asseverata con Segnalazione Certificata per l'Agibilità, presentata al Comune di Floridia il 3 settembre 2020 n. 13012021172230739 e non contestata.
--	---

Comparabile C_d

Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto:	Notaio avv. Sofio Rio, rep. 26432/17438	
Prezzo (€):	45.000,00	
Data dell'atto:	26/02/2021	
Comune:	Floridia	
Zona OMI:	B1	
Indirizzo	Toponimo	Corso Vittorio Emanuele
	Numero civico	355
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	25
	Particella	5928
	Subalterno	1
	Categoria	C/1
Descrizione ed ulteriori informazioni:	L'atto di compravendita riguarda due unità immobiliari, l'unità censita al sub 1 censita come attività commerciale, C/1 (43,00 m ² , piano terra, H _m =4,30 m), e il sub 2, censito in catasto come laboratorio, C/3 (41,00 m ²). Il sub 1 (negoziato) è costituito da un locale principale e da un retro. Dal sopralluogo il locale sembrerebbe abbandonato o comunque in cattivo stato di conservazione. In base a quanto indicato nell'atto di compravendita la costruzione degli immobili oggetto dell'atto è stata iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967; successivamente gli stessi immobili non sono stati oggetto di interventi edilizi che avrebbero richiesto il rilascio di concessioni o licenze. Detti immobili sono inoltre sprovvisti del certificato di agibilità. Ai fini del calcolo della superficie da DPR 138/98, considerato che l'atto di compravendita riguarda due unità, si considera il 100% della superficie del sub 1 (C/1) e il 50% della superficie del sub 2 (C/3) per un totale pari a 63,5 m ² .	

Comparabile C_e

Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto:	Notaio avv. Sofio Rio, rep. 27127/17982	
Prezzo (€):	50.000,00	
Data dell'atto:	15/09/2021	
Comune:	Floridia	
Zona OMI:	D2	
Indirizzo	Toponimo	Strada Prima Vignalonga
	Numero civico	snc
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	18
	Particella	977
	Subalterno	53
	Categoria	C/1
Descrizione ed ulteriori informazioni:	L'unità immobiliare, sita al piano terra, è costituita da un unico ambiente con la presenza di un servizio igienico con antibagno. L'altezza interna dei locali è pari a 3,50 m. In base a quanto indicato nell'atto di compravendita, il fabbricato risulta edificato	

	<p>in forza della concessione edilizia n. 105 del 7 luglio 1989, e successiva variante n. 150 del 2 dicembre 1992, entrambe rilasciate dal Comune di Floridia, che successivamente non è stato oggetto di interventi edilizi che avrebbero richiesto il rilascio di concessioni o licenze ad eccezione del cambiamento di destinazione d'uso eseguito in assenza di qualsivoglia licenza o concessione edilizia, ma che per lo stesso è stata presentata istanza di concessione in sanatoria in data 31 marzo 1995, protocollo n. 3581, ed è già stata rilasciata da parte del Comune di Floridia la Concessione in Sanatoria n. 76 del 20 aprile 2004, e che ne è stata autorizzata l'agibilità in data 30 giugno 2004 dal Comune di Floridia.</p>
--	---

Dati salienti degli immobili costituenti il campione assemblato

3.4.2 Esame delle caratteristiche degli immobili "comparables"

I dati identificativi degli immobili oggetto di comparazione e le relative caratteristiche tecnico-economiche significative ai fini della comparazione sono riportate nella tabella riassuntiva riportata in Appendice – tabelle di calcolo, detta "Tabella A – Immobili in comparazione" che, oltre a raccogliere in forma sintetica tutti i dati utili inerenti i *comparables*, riporta le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima ovvero del *subject*. Per quanto riguarda i *comparables*, è stato effettuato il sopralluogo esterno delle unità immobiliari anche mediante l'acquisizione delle immagini presenti negli archivi degli strumenti informatici a disposizione di questo Ufficio. Considerate le caratteristiche rilevate e le informazioni acquisite con la documentazione presente in atti è stato possibile compilare la tabella degli immobili in comparazione.

A tal proposito si fa presente che le caratteristiche, che generalmente intervengono nella formazione del prezzo di un immobile, possono essere quantitative o qualitative.

Le caratteristiche quantitative di un immobile sono misurate in base ad una consistenza fisica, mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, ecc.), e la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta.

Le caratteristiche qualitative di un immobile possono distinguersi in:

- *qualitative ordinabili*, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi in base alla attribuzione di pregi o difetti secondo scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente – normale – ottimo);
- *qualitative non ordinabili*, quando la loro entità può essere determinata attraverso una misura dicotomica di una scala nominale (ad esempio:

presente – non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa) ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa) determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità o al grado della relativa caratteristica del cosiddetto "prezzo implicito", che, come si vedrà in seguito, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa.

Le caratteristiche considerate rilevanti e apprezzate dal mercato per l'immobile in valutazione sono le seguenti.

C₁ – Consistenza Raggiagliata

E' la superficie commerciale determinata dalla omogeneizzazione delle superfici principali ed accessorie elencate e dettagliate secondo le tipologie previste dal citato DPR 138/98.

C₂ – Appetibilità commerciale

Esprime, per ciascun immobile, la qualità della sua posizione in dipendenza della propria ubicazione all'interno della zona OMI di appartenenza in considerazione dell'esistenza in essa di microaree particolarmente ricercate ovvero degradate.

Il nomenclatori sono quelli forniti dal manuale della banca dati OMI a cui viene assegnato il seguente punteggio:

scarsa = 0, media = 1, elevata = 2.

C₃ – Distribuzione spazi interni

Rappresenta la suddivisione degli spazi all'interno dell'immobile; in particolare i nomenclatori sono così definiti:

- *scadente*, nel caso si riscontri una distribuzione degli spazi interni che non rispetta gli standard di architettura tecnica di interni richiesti per la tipologia in esame;
- *normale*, nel caso si riscontri una distribuzione degli spazi interni rispondente agli standard di architettura tecnica di interni richiesti per la tipologia in esame;

- *ottima*, nel caso si riscontri una distribuzione degli spazi interni al di sopra degli standard di architettura tecnica di interni richiesti per la tipologia in esame.

Ad essi si associano i seguenti punteggi:

scadente = 0, normale = 1, ottima = 2.

C₄ - Ingressi e vetrine

Rappresenta la qualità associata alla presenza di ingressi e vetrine che ne determinano una maggiore appetibilità in relazione alla specifica destinazione commerciale. Per tale caratteristica si valorizza l'indicatore relativo allo sviluppo lineare di ingressi e vetrine.

C₅ - Dotazione impiantistica e livello finiture

Tiene conto del complessivo stato di manutenzione e conservazione e della dotazione impiantistica della specifica unità immobiliare al fine di giustificare un aggravio dei costi di ristrutturazione ordinari a carico del compratore di un bene appartenente a tale segmento di mercato.

I nomenclatori sono così definiti:

- *scadente*, nel caso si riscontri un cattivo stato di conservazione e manutenzione e una scarsa presenza di impianti o la presenza di impianti fatiscenti;
- *normale*, nel caso si riscontri un normale stato di conservazione e manutenzione dell'immobile in relazione alla vetustà dello stesso con una presenza di impianti ordinaria;
- *ottimo*, nel caso si riscontri uno stato ottimo di conservazione e manutenzione e la presenza di impianti certificati, efficienti e adatti alla destinazione d'uso.

Il punteggio da associare ai relativi nomenclatori è il seguente:

scadente = 0, normale = 1, ottimo = 2.

Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
C ₁ – Consistenza	Superficie ragguagliata	m ²
C ₂ – Appetibilità commerciale	Scarsa	0
	Media	1
	Elevata	2
C ₃ – Distribuzione spazi interni	Scadente	0
	Normale	1
	Ottima	2
C ₅ – Dotazione impiantistica e livello di finiture	Scadente	0
	Normale	1
	Ottima	2

3.4.3 Test di ammissibilità

Il presupposto fondamentale del procedimento comparativo, e quindi anche dell’M.C.A., è che si disponga di un campione significativo di immobili confrontabili con quello in stima, di cui siano noti i dati economici, siano stati oggetto di commercializzazione in epoca nota ed in un intervallo di tempo prossimo alla data di stima, appartengano alla stessa zona omogenea di mercato e posseggano superfici principali appartenenti alla stessa classe di superficie. Operativamente non sempre è possibile costituire un campione di immobili di riferimento ideale, in quanto il mercato, seppur dinamico, potrebbe non riguardare un sufficiente numero di unità immobiliari con caratteristiche tali da potersi confrontare con quella oggetto di valutazione.

Nel caso specifico, si rileva un numero insufficiente di atti di compravendita ricercati con riferimento al triennio antecedente l’epoca della stima per il Comune di Canicattini Bagni. Pertanto, è stata estesa l’indagine alla macroarea provinciale alla quale appartiene il suddetto Comune (macroarea denominata Zona collinare che comprende i Comuni di Canicattini Bagni, Florida e Solarino). Per integrare il campione di riferimento, inoltre, spesso si ricorre ad immobili che non appartengono alla stessa zona omogenea di mercato e pertanto l’effetto della localizzazione non è riconducibile ad un’unica legge di variazione. Per verificare che le disomogeneità riscontrate fra le caratteristiche dei *comparables* e quelle del *subject* non siano tali da rendere inaffidabile il confronto, si rende necessario, dopo aver effettuato la prima comparazione, filtrare il campione selezionato, rispetto alle caratteristiche rappresentate da *natura del dato* (offerta o atto), *epoca del*

dato e localizzazione urbana al fine di eliminare quei dati che, per la loro natura, potrebbero risultare non sufficientemente idonei a fornire una corretta espressione del mercato immobiliare di riferimento.

Per quanto riguarda i valori indicati per ciascun immobile (P_c), per gli atti di compravendita si riporta il dato ivi indicato senza correzioni di prezzo.

Per quanto concerne le caratteristiche *epoca del dato e localizzazione*, si farà riferimento ai valori centrali dell'intervallo delle quotazioni OMI per la tipologia considerata. Per valore centrale dell'intervallo OMI s'intende la media aritmetica del valore massimo e minimo relativi alla tipologia considerata.

Come da prassi estimale, si è fatto riferimento ai valori OMI pubblicati all'epoca dell'atto di compravendita per ciascun *comparable*. Detti valori pubblicati, tuttavia, si riferiscono allo stato Ottimo. In relazione alle realtà locali detto stato è in parte da sostituirsi e in parte da integrare con lo stato "Normale". Tale variazione è stata realizzata per il secondo semestre 2021 in accordo (rif. par. 5.5 della P.O. 2/2021) con la richiesta avanzata dall'UPT di Ragusa in data 25/11/2021, con il parere favorevole espresso dalla Direzione Centrale SEOMI con nota prot. n° 355631 del 13/12/2021 e con l'autorizzazione della Direzione Regionale Sicilia con nota prot. 98989 del 13/12/2021⁴. La variazione dallo stato ottimo a normale è stata effettuata avuta cura del mercato locale, delle offerte immobiliari esistenti e delle indicazioni del borsino immobiliare. Analogamente, anche per i semestri precedenti al secondo semestre 2021, è stato effettuato un allineamento delle quotazioni per riferirsi allo stato *normale*. In particolare, le quotazioni OMI riferite allo stato ottimo per i *comparables* C_b , C_c e C_d (i cui atti di compravendita sono riferiti a semestri diversi dal secondo semestre 2021) sono stati così adeguati:

Valori OMI stato ottimo zona OMI B1: $1.100,00 \text{ €/m}^2 \div 1.650,00 \text{ €/m}^2$

Valori OMI stato normale zona OMI B1⁵: $900,00 \text{ €/m}^2 \div 1.500,00 \text{ €/m}^2$

Si procede, quindi, ove necessario, ad una omogeneizzazione del campione rispetto all'epoca del dato e alla zona di ubicazione mediante le seguenti operazioni:

⁴ La variazione è stata validata anche dal Comitato Consultivo Tecnico con verbale n. 199 del 27/01/2022

⁵ Utilizzati ai fini della presente valutazione

- si riallineano cronologicamente i prezzi mediante un coefficiente dato dal rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e l'analogo valore riferito all'epoca del dato del *comparable*;
- si riallineano i prezzi unitari degli immobili situati in zone diverse da quella dell'immobile in stima, mediante un coefficiente dato dal rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della diversa zona in cui ricade l'immobile di confronto.

Considerata la sostanziale stazionarietà del mercato immobiliare, considerata l'epoca di riferimento della stima all'attualità, ai fini dell'individuazione dei valori OMI per il primo semestre 2022, ancora in corso di elaborazione da parte di questo Ufficio e non ancora validato, si assumeranno per l'unità oggetto di stima i valori in corso di pubblicazione per il secondo semestre 2021.

Poiché l'intervallo OMI si riferisce ad immobili con posizione commerciale "normale", il "range" dovrà essere opportunamente ampliato per tenere conto dell'eventuale presenza, tra i *comparables*, di immobili aventi migliore o peggiore appetibilità commerciale in relazione alla loro *location* nell'ambito della stessa zona O.M.I. di riferimento.

Tale ampliamento dell'intervallo di valori generalmente si ottiene a partire da considerazioni sullo specifico settore di mercato. In particolare, come precedentemente descritto, il mercato degli immobili con destinazione commerciale nel Comune di Canicattini Bagni è scarsamente dinamico, per cui non è possibile apprezzarne la caratteristica da indagini di mercato dirette (atti di compravendita). Sentiti gli operatori di settore si considera uno scostamento pari al 20% rispetto al valore centrale dello stato normale (pari a 1.000,00 €/m²) e nel caso di specie si assume quindi un importo pari a:

$$C' = C'' = 200,00 \text{ €/m}^2$$

I *comparables* risultati ammissibili dopo le opportune correzioni sopra elencate, ovvero compresi nell'intervallo di valori compreso tra ($V_{OMImin} - C'$) e ($V_{OMImax} + C''$) saranno utilizzati come riferimenti nelle successive operazioni estimative.

Tale intervallo di valori è così definito:

$(V_{OMImin} - C')$ e $(V_{OMI max} + C'') = 550,00 \text{ €/m}^2$ e $1.450,00 \text{ €/m}^2$

Sulla base di questo procedimento, è stata costruita la tabella riassuntiva del test di ammissibilità riferita al caso in esame che, come detto, è riportata in Appendice – tabelle di calcolo, detta "Tabella B – Test di ammissibilità"; da essa si deduce che tutti i prezzi unitari $p'c_i$ dei *comparables*, parzialmente corretti, ricadono nell'intervallo dei valori di mercato OMI appena descritto.

3.4.4 Redazione della "Tabella dei dati"

Nella *tabella dei dati* sono indicate per tutte le caratteristiche prese in esame le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare. In particolare, per ciascun immobile è stata inserita, per ogni caratteristica

- il valore numerico che esprime la quantità di quella caratteristica posseduta dall'immobile, nel caso di caratteristica quantitativa (ad esempio i metri quadri di superficie ragguagliata);
- il punteggio associato al nomenclatore che esprime il grado con il quale la caratteristica è posseduta dall'immobile, nel caso di caratteristica qualitativa si trascrive.

Essa è riportata in Appendice – tabelle di calcolo, detta "Tabella C – Dati".

3.4.5 Prezzi impliciti

Definita la tabella dei dati, si procede con il calcolo – per ciascuna caratteristica – dei prezzi impliciti, intesi come la quantità di prezzo che l'acquirente ordinario è disponibile a corrispondere per un'unità in più di una caratteristica posseduta dall'immobile e ritenuta appetibile dal mercato. Operativamente, per quantificare i prezzi impliciti delle singole caratteristiche, si fa riferimento al prezzo unitario minimo ($p'c_{min}$), nel caso della caratteristica consistenza, oppure al prezzo del singolo *comparable* ($P'c_i$) per le altre caratteristiche. Per queste ultime, in particolare, il prezzo implicito sarà determinato applicando al prezzo complessivo del *comparable* i coefficienti K (rapporti mercantili, costi unitari, coefficienti dedotti dalla letteratura) come di seguito esplicitato.

C_1 – Consistenza ragguagliata

Il prezzo implicito per tale caratteristica viene assunto pari a $p'c_{min}$ che

costituisce il minimo tra i valori unitari, dopo le correzioni di cui al test di ammissibilità, di tutti gli immobili di confronto del campione selezionato che hanno superato il test.

C₂ – Appetibilità commerciale

Il prezzo implicito corrispondente a tale caratteristica sarà pari a:

$$P_{m2} = K_{C2} \times P'_{Ci}$$

Il coefficiente K_{C2} individua il diverso apprezzamento che il mercato attribuisce alla specifica collocazione nel contesto urbano all'interno della zona OMI di riferimento. Per tale ragione il coefficiente K_{C2} dovrà rappresentare, a parità delle altre caratteristiche, lo scarto percentuale che il mercato apprezza tra una *location* e l'altra. Considerata la specifica destinazione dell'unità in stima, commerciale, si ritiene che l'effetto economico di tale caratteristica non possa superare, in condizioni ordinarie, il 10%.

Per il caso in esame si assume pertanto $K_{C2} = 0,10$.

C₃ – Distribuzione degli spazi interni

Il prezzo implicito corrispondente a tale caratteristica sarà pari a:

$$P_{m3} = K_{C3} \times P'_{Ci}$$

Il coefficiente K_{C3} , individua, il diverso apprezzamento che il mercato attribuisce alla specifica distribuzione degli ambienti per ciascuna unità con destinazione commerciale. Si ritiene che l'effetto economico di tale caratteristica per la tipologia edilizia in esame non possa superare, in condizioni ordinarie, il 5% del valore complessivo dell'immobile nel passaggio da un punteggio a quello successivo.

Per il caso in esame si assume $K_{C3} = 0,05$.

C₄ – Ingressi e vetrine

Detta caratteristica individua il diverso apprezzamento mostrato dal mercato correlato all'estensione di ingressi e vetrine. Il corrispondente prezzo marginale sarà:

$$P_{m4} = K_{C4} \times P'_{Ci}$$

Considerata la destinazione dell'immobile in esame e valutato il mercato locale si ritiene che tale caratteristica non possa superare, in condizioni

ordinarie, il 5% del valore complessivo dell'immobile nel passaggio da un punteggio a quello successivo.

Per il caso in esame si assume $K_{C4} = 0,05$.

C₅ – Dotazione impiantistica e livello delle finiture

Il prezzo implicito, dipendente dallo stato manutentivo e dalla dotazione impiantistica, si ricava dal costo medio unitario complessivo (C_c), eventualmente deprezzato, delle opere necessarie a far passare l'immobile da uno stato manutentivo/dotazione impiantistica all'altro al fine di giustificare un aggravio dei costi di ristrutturazione ordinari a carico del compratore di un bene appartenente a tale segmento di mercato.

Considerato che la caratteristica in esame riguarda finiture, impianti e, in generale, tiene conto dei costi di ristrutturazione ordinari, per immobili di tipo commerciale si assume tale parametro pari a $K_{C5} = 400,00 \text{ €/m}^2$.⁶

Il corrispondente prezzo implicito sarà:

$$P_{m5} = K_{C5} \times S_{subject}$$

Dove K_{C5} è il costo unitario complessivo (€/m^2) e $S_{subject}$ è la superficie ragguagliata dell'unità oggetto di stima.

I risultati dei calcoli inerenti il caso in esame sono stati riassunti in Appendice – tabelle di calcolo, "Tabella D – Prezzi impliciti".

3.4.6 Sintesi valutativa e verifica dei risultati

Effettuati i precedenti calcoli, le operazioni di valutazione consistono nella determinazione delle differenze di quantità o punteggio, fra le caratteristiche del *subject* e quelle di ciascun *comparable* ammissibile, come risultano nelle tabelle dei dati e nel moltiplicare algebricamente tale differenza per i corrispondenti prezzi impliciti individuati. Infatti, la relazione di base della comparazione nel Market Comparison Approach è:

variazione di prezzo del <i>comparable</i>	=	prezzo implicito della caratteristica	x	differenza di quantità o punteggio
---	---	--	---	---------------------------------------

Si tratta, in pratica, di variare il prezzo del *comparable* supponendo che ciascuna caratteristica vari fino ad assumere la stessa quantità (o lo stesso punteggio) che possiede il *subject*. Alla fine del processo, si otterrà per

⁶ Il prezzo unitario è stato determinato considerando, in base a indagini di mercato, circa 200,00 €/m² per il rifacimento di finiture e impianti, e considerando quanto indicato nel computo metrico fornito dal committente in merito al rifacimento della copertura, all'eliminazione delle cause di infiltrazione, ecc. che riporta un costo unitario pari a circa 200,00 €/m², per un totale di 400,00 €/m²

ciascun *comparable* il prezzo a cui esso sarebbe stato pagato se avesse avuto le stesse caratteristiche del *subject*.

Sommando algebricamente per ciascun *comparable* il valore corretto in fase di verifica di ammissibilità ($P'c$) con le variazioni di prezzo ΔP originate dall'aver reso tutte le sue caratteristiche uguali, in quantità o punteggio, a quelle del *subject*, si ottiene, quindi, il cosiddetto valore finale corretto, che rappresenta un possibile valore del *subject*:

$$P_{C\ FIN} = P'c_i + \sum \Delta P_i$$

A questo punto si analizzano i singoli prezzi ottenuti al fine di pervenire correttamente all'unico valore finale.

È chiaro che se tutti i prezzi corretti dei *comparables*, fossero coincidenti o praticamente uguali avremmo subito il valore di vendita del *subject*.

In realtà, sia per le naturali imperfezioni del mercato, sia per le imperfezioni insite nell'intero processo di comparazione, sia, infine, per la natura dei *comparables* scelti e la non perfetta conoscenza di essi, permangono sempre delle differenze nei prezzi finali corretti.

Per ridurre l'effetto distorcente dato da tale dispersione dei prezzi corretti, si procede, pertanto, alla sintesi valutativa, mediante:

- il calcolo del prezzo medio dei singoli prezzi corretti e dello scostamento percentuale $\Delta\%$ di questi ultimi dal prezzo medio;
- la eliminazione dei *comparables* che presentano uno scostamento $\Delta\%$ dalla media maggiore del 15%;
- il calcolo del prezzo del *subject* come media dei prezzi dei *comparables* superstiti.

Nel caso in esame i *comparables* C_a , C_b e C_c rientrano all'interno dello scostamento percentuale del 15%⁷ rispetto al prezzo medio e, pertanto, è stato necessario ricorrere ad un'ulteriore elaborazione.

Attraverso il procedimento sopra esposto ed effettuate le operazioni di calcolo, quest'Ufficio ha determinato in 466,99 €/m² il più probabile valore unitario dell'immobile oggetto di stima.

Anche per tali operazioni effettuate nel caso in esame i risultati sono stati riportati in una apposita tabella di valutazione riportata in Appendice –

⁷ Si considera uno scostamento del 15% data la scarsa dinamicità del mercato locale degli immobili con destinazione commerciale

tabelle di calcolo, "Tabella E – Valutazione e sintesi valutativa".

3.5 VALUTAZIONE

Per quanto precedentemente esposto, sulla base del valore unitario sopra determinato, si stima come segue il valore attribuibile al bene oggetto di trasferimento:

$$V = 87,00 \text{ m}^2 \times 466,99 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 40.628,13$$

in c.t. **€ 41.000,00** (euro quarantunomila/00)

CONCLUSIONI

L’Agenzia Nazionale per l’amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata (ANBSC, nel seguito anche solo “Committente”) ha sottoscritto con l’Agenzia delle Entrate – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare l’Atto esecutivo (prot. n. 288005 del 17/08/2020) per attività di valutazione immobiliare tecnico-estimativa. In data 26/01/2022 perveniva a questo Ufficio la richiesta di prestazione n. 6638 dall’ANBSC – sede secondaria di Reggio Calabria con la “*Richiesta relazione di stima del valore di mercato per il bene in questione in cui siano anche evidenziate eventuali criticità di natura tecnico-urbanistica connesse alla prevista vendita*” di un immobile sito in Canicattini Bagni (SR), via Vittorio Emanuele III, 278, identificato al catasto fabbricati del Comune di Canicattini Bagni al foglio di mappa 17 particella 7271 con categoria catastale C/1.

Preso atto della richiesta avanzata, considerata la destinazione e le potenzialità d’uso del bene in valutazione in relazione alle esigenze del mercato immobiliare locale, sono stati eseguiti gli accertamenti tecnici, esperite le opportune indagini di mercato sui parametri estimativi da prendere a riferimento ed acquisite le necessarie informazioni di carattere tecnico-economico utili alla valutazione e si è proceduto alla redazione della perizia estimale.

La determinazione è stata effettuata avuto riguardo al mercato immobiliare locale, che ha determinato l’aspetto economico da considerare in relazione alla finalità della stima. La soluzione del quesito estimale è stata effettuata mediante l’approccio di mercato (approccio di tipo commerciale), che ha come obiettivo l’aspetto economico del valore di mercato. Nello specifico si è scelto di utilizzare il procedimento diretto sintetico-comparativo derivato dal “M.C.A.” (Market Comparison Approach). Il procedimento adottato quantifica l’influenza di ciascuna caratteristica significativa sul prezzo totale del bene. In tal modo è possibile omogeneizzare, in termini di prezzo, gli immobili posti a confronto con l’immobile da stimare rispetto a ciascuna caratteristica significativa e calcolare quindi il valore cercato mediando i prezzi di riferimento, corretti con i parametri di comparazione. La valutazione è stata

effettuata a seguito di sopralluogo interno ed esterno (effettuato in data 17/02/2022 da Tecnico incaricato da questo Ufficio alla presenza del coadiutore del Committente) considerando l'immobile nelle scadenti condizioni manutentive in cui si esso trova attualmente.

Sulla base dei presupposti illustrati quest'Ufficio attribuisce al bene sopra citato, per i fini per i quali è stata richiesta la stima, il più probabile valore di mercato pari a **€ 41.000,00** (euro quarantunomila/00).

Si rappresenta che detta valutazione si riferisce al bene libero da ogni tipo di obbligo contrattuale nei confronti di Terzi e con esclusione di eventuali pesi, oneri servitù e gravami di qualsiasi genere e natura non evidenti in corso della presente valutazione.

Si ritiene opportuno evidenziare che la ricerca del valore di mercato di beni immobili è di natura probabilistica e quindi la stima di un bene, fondando le sue radici nell'osservazione di dati e prezzi registrati nello specifico settore del mercato immobiliare, risente sempre dell'incertezza tipica di qualsivoglia previsione. Con ciò si vuole significare che il valore attribuito al bene in argomento è da ritenersi suscettibile di variazioni nell'ambito di una fascia di tolleranza estimativa. In merito si evidenzia che nella corrente prassi estimale l'alea comunemente ammessa per valutazioni quali quella in argomento, con riferimento allo specifico mercato locale, è ordinariamente indicata nella misura del $\pm 15\%$. Pertanto il valore sopra riportato è da ritenersi "valore centrale" della fascia con i margini fissati nei termini sopra precisati.

La presente perizia può essere utilizzata esclusivamente per gli usi indicati nell'accordo di collaborazione sottoscritto dalle parti ed è inammissibile ogni altro tipo di utilizzo.

Il Responsabile Tecnico
Erika Buccellato
firmato digitalmente

Il Direttore dell'U.P.T.
Francesco Surace
firmato digitalmente

ALLEGATI

- 1.Stato di fatto e rilievo fotografico
- 2.Stato di progetto
- 3.Tabella A – Immobili in comparazione
- 4.Tabella B – Test di ammissibilità
- 5.Tabella C - Dati
- 6.Tabella D - Prezzi impliciti
- 7.Tabella E – Valutazioni e sintesi valutativa

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DA SOPRALLUOGO



Ingresso su Via Vittorio Emanuele III,
278



Foto dall'ingresso verso l'interno



Foto dell'interno



Foto dell'interno



Foto dall'interno verso il cortile



Foto del degrado interno



Foto dell'interno (con vista su ex cucina)



Foto del cortile interno



Dettaglio del servizio igienico con accesso dal cortile



Dettaglio del servizio igienico con accesso dal cortile



Vista del fabbricato sito al piano primo



Vista del fabbricato al piano primo visto dalla scala di accesso al terrazzo





Comparable Ca (Canicattini Bagni, Via V. Emanuele III, 282, immagine da sopralluogo esterno del 17/02/2022)



Comparable Cb (Florida, Via Quattro Novembre, 62, da sopralluogo)



Comparable Cc (Florida, Piazza Umberto I, 18, da sopralluogo)



Comparable Cd (Floridia, Corso Vittorio Emanuele, 355, immagine da sopralluogo)



Comparable Ce (Floridia, Contrada Vignalonga, snc, immagine da Street View, lug 2019)

Direzione Regionale della Sicilia – Direzione Provinciale di Ragusa – Ufficio Provinciale – Territorio
Via Mariano Rumor, 8 – 97100 Ragusa tel. 0932614711 - dp.ragusa.uptragusa@agenziaentrate.it

2. TABELLA A – IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare		TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE							IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
Commerciale		COMPARABILI (C= comparables)								
	Fonte	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce				
Estremi	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita
	Notario dott. Francesco Di Filippo, rep. 8418/7225	Notario dott. Egidio Santangelo, rep. 88019/29922	Notario avv. Sofio Rio, rep. 26720/17660	Notario avv. Sofio Rio, rep. 26432/17438	Notario avv. Sofio Rio, rep. 2712/17962	Notario avv. Sofio Rio, rep. 2712/17962	Notario avv. Sofio Rio, rep. 2712/17962	Notario avv. Sofio Rio, rep. 2712/17962	Notario avv. Sofio Rio, rep. 2712/17962	Notario avv. Sofio Rio, rep. 2712/17962
	80.000,00	57.500,00	100.000,00	45.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	
	2°/2021	2°/2019	1°/2021	1°/2021	2°/2021	2°/2021	2°/2021	2°/2021	2°/2021	
	Canicattini Bagni	Florida	Florida	Florida	Florida	Florida	Florida	Florida	Florida	
	Via Vittorio Emanuele III	Via Quattro Novembre	Piazza Umberto I	Corso Vittorio Emanuele	Strada Prima Vignalonga	Strada Prima Vignalonga	Strada Prima Vignalonga	Strada Prima Vignalonga	Strada Prima Vignalonga	
	282	62	18	355	snc	snc	snc	snc	snc	
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	17	25	27	25	18	18	18	18	18	
	5868	5216	225	5928	977	977	977	977	977	
Catastri	Sezione	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Foglio	17	25	27	25	18	18	18	18	
	Part.ile	5868	5216	225	5928	977	977	977	977	
Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	Subalterno	-	1	1	1	53	53	53	53	
	B1	B1	B1	B1	B1	D2	D2	D2	D2	
	750,00	900,00	900,00	900,00	750,00	750,00	750,00	750,00		
Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	1.250,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	
	Massimo €/m ²	750,00	900,00	900,00	900,00	750,00	750,00	750,00	750,00	
	1°/2022	1.250,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	
Valori all'epoca della stima:	Consistenza ragguagliata	94,00	55,00	96,00	63,50	86,00	86,00	86,00	87,00	
	Appetibilità commerciale	Elevata	Media	Media	Media	Media	Media	Media	Elevata	
	Distribuzione spazi interni	Normale	Normale	Ottima	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	
Caratteristiche	Ingressi e vetrine	Sviluppo in ml	Sviluppo in ml	Sviluppo in ml	Sviluppo in ml	Sviluppo in ml	Sviluppo in ml	Sviluppo in ml	Sviluppo in ml	
	1,00	1,40	3,80	1,80	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	
	Normale	Normale	Normale	Scadente	Normale	Normale	Normale	Scadente		
Dettaglio impiantistica e livello finiture	Dettaglio impiantistica e livello finiture	Normale	Normale	Normale	Scadente	Normale	Normale	Normale	Scadente	

Direzione Regionale della Sicilia – Direzione Provinciale di Ragusa – Ufficio Provinciale – Territorio
 Via Mariano Rumor, 8 – 97100 Ragusa tel. 0932614711 - dp.ragusa.uptragusa@agenziaentrate.it

3. TABELLA B – TEST DI AMMISSIBILITÀ

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ						IMMOBILE IN STIMA (Subject)
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dai test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Epoca di comparabilità
	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT	
Zona OMI	B1	B1	B1	B1	D2	B1
Prezzo rilevato (€)	80.000,00	57.500,00	100.000,00	45.000,00	50.000,00	$V_{OMI} \min. = \text{€}/m^2$ 750,00
Semestre OMI di riferimento	2/2021	2/2019	1/2021	1/2021	2/2021	$V_{OMI} \max. = \text{€}/m^2$ 1.250,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.000,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.000,00	$C' (\text{€}/m^2)$ (da accadente a normale)
Coefficiente epoca K_{ep} (nella zona del comparabile) ($V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparabile}$)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	$C'' (\text{€}/m^2)$ (da normale a ottimo)
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1.000,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.000,00	Epoca stima: 1/2022
Coefficiente localizz. K_l (all'epoca della stima) ($V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile}$)	1,00	0,83	0,83	0,83	1,00	Valore centrale OMI = €/m ² (zona ed epoca subject)
Consistenza ragguagliata STc (mq)	94	55	98	64	86	87
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)	851,06	1.045,45	1.020,41	708,66	581,40	Prezzo min. ammissibile = €/m ² ($V_{OMI} \min. - C'$) 550,00
Prezzo unitario omogeneizzato p'c = pCi x ke x li (€/mq)	851,06	871,21	850,34	590,55	581,40	Prezzo max. ammissibile = €/m ² ($V_{OMI} \max. + C'$) 1.450,00
Prezzo complessivo omogeneizzato P'c = pCi x ST (€)	80.000,00	47.916,67	83.333,33	37.500,00	50.000,00	p'c min = € 581,40
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI	SI	

Direzione Regionale della Sicilia – Direzione Provinciale di Ragusa – Ufficio Provinciale – Territorio
Via Mariano Rumor, 8 – 97100 Ragusa tel. 0932614711 - dp.ragusa.uptragusa@agenziaentrate.it

4. TABELLA C E D – DATI E PREZZI IMPLICITI

TABELLA "C" - DATI

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Superficie in m ²	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	94,00 Elevata	55,00 Media	98,00 Media	63,50 Media	86,00 Media	86,00	Superficie in m ²	86,00	86,00	86,00	87,00	
c2	Appetibilità commerciale	2,00 Elevata	1,00 Media	1,00 Media	1,00 Media	1,00 Media	1,00	Superficie in m ²	1,00	1,00	1,00	2,00	
c3	Distribuzione spazi interni	1,00 Normale	1,00 Normale	2,00 Ottima	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00	Superficie in m ²	1,00	1,00	1,00	1,00	
c4	Ingressi e vetrine	1,00 Sviluppo in ml	1,40 Sviluppo in ml	3,80 Sviluppo in ml	1,80 Sviluppo in ml	2,00 Sviluppo in ml	1,80	Superficie in m ²	1,80	1,80	2,00	2,00	
c5	Dotazione impiantistica e livello finiture	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	0,00 Scadente	1,00 Normale	0,00	Superficie in m ²	0,00	0,00	1,00	0,00	

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI

N.ordine	CARATTERISTICHE	Simbologia	Unità di misura	PREZZI IMPLICITI				
				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p/cm ²	€/m ²	581,40	581,40	581,40	581,40	581,40
c2	Appetibilità commerciale	Kc2XPci	€	8.000,00	4.791,67	8.333,33	3.750,00	5.000,00
c3	Distribuzione spazi interni	Kc3XPci	€	4.000,00	2.395,83	4.166,67	1.875,00	2.500,00
c4	Ingressi e vetrine	Kc4XPci	€/ml	4.000,00	2.395,83	4.166,67	1.875,00	2.500,00
c5	Dotazione impiantistica e livello finiture	Kc5XSis	€	34.800,00	34.800,00	34.800,00	34.800,00	34.800,00

Direzione Regionale della Sicilia – Direzione Provinciale di Ragusa – Ufficio Provinciale – Territorio
Via Mariano Rumor, 8 – 97100 Ragusa tel. 0932614711 - dp.ragusa.upragusa@agenziaentrate.it

5. TABELLA E – VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

N.	Caratteristica	IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)		
		Ca			Cb			Cc			Cd				Ce	
		Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	
c1	Consistenza ragguagliata	-7,00	-4.069,77	32,00	18.604,65	-11,00	-6.995,35	23,50	13.662,79	1,00	5.000,00	1,00	5.000,00	1,00	5.000,00	
c2	Appetibilità commerciale	0,00	0,00	1,00	4.791,67	1,00	8.333,33	1,00	3.750,00	1,00	5.000,00	1,00	5.000,00	1,00	5.000,00	
c3	Distribuzione spazi interni	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-4.165,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c4	Ingressi e vetrine	1,00	4.000,00	0,60	1.437,50	-1,80	-7.500,00	0,20	375,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c5	Dotazione impiantistica e livello finiture	-1,00	-34.800,00	-1,00	-34.800,00	-1,00	-34.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-34.800,00	0,00	0,00	
	Σ ΔP_i		-34.869,77		-9.966,18		-44.528,68		17.787,79		-29.218,60		50.000,00		20.781,40	
	P_c		80.000,00		47.916,67		83.333,33		37.500,00		37.500,00		37.500,00		37.500,00	
	P_c + Σ ΔP_i		45.130,23		37.950,48		38.804,65		55.287,79		7.281,35		75.000,00		58.281,40	
	P_c corretto		518,74		436,21		446,03		635,49		238,87		446,03		238,87	
	Δ_{medio}%		13,99%		-4,14%		-1,98%		39,65%		-47,51%		15%		15%	
	Esito 1^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Scartato		Scartato		Scartato		Scartato	
	Valore 1^a sintesi (€)															39.990,22
	P_c corretto		518,74		436,21		446,03		635,49		238,87		446,03		238,87	
	Δ_{medio}%		11,08%		-6,59%		-4,49%		39,65%		-47,51%		15%		15%	
	Esito 2^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Scartato		Scartato		Scartato		Scartato	
	Valore 2^a sintesi (€)															40.528,13
	prezzo unitario medio 1^a sintesi (€/m²)															455,06
	prezzo unitario medio 2^a sintesi (€/m²)															466,99